PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

Marché du neuf

La progression de l'emploi et des salaires alimentera la demande de maisons individuelles

Selon les prévisions de la SCHL, les mises en chantier de maisons individuelles ne diminueront que légèrement, après avoir été vigoureuses tout au long de 2005 et s'être chiffrées à 751. Leur nombre s'élèvera à 700, tant en 2006 et qu'en 2007, grâce à la forte demande alimentée par la constance de l'immigration et la croissance de l'emploi et des salaires (voir graphique 1). Ces facteurs viendront également raffermir la confiance des consommateurs. Par ailleurs, la hausse des prix et la modeste augmentation des taux hypothécaires auront peu d'effet sur la demande.

En 2004 et en 2005, Saskatoon comptait un nombre exceptionnellement élevé de maisons individuelles en construction. Selon les données de la SCHL, la moyenne mensuelle de maisons se trouvant à divers stades de la construction était de 373 l'an dernier.

En 2005, les constructeurs d'habitations de Saskatoon ont enregistré un taux d'écoulement moyen de plus de 62 maisons individuelles par mois. Il s'agit du taux le plus élevé à être enregistré depuis 1988, année où il s'est écoulé en moyenne 74 unités par mois. Les constructeurs et les promoteurs immobiliers ont réussi à suivre la progression de la demande, puisque l'offre de maisons individuelles (qui inclut les maisons en construction et les maisons achevées et inoccupées) devrait durer un peu plus de sept mois.

À la lumière de ces données, on estime que le marché est équilibré et qu'il le demeurera en 2006 et en 2007. Un marché équilibré en est un où il n'y a ni excédent, ni déficit de l'offre. Les acheteurs peuvent s'attendre à emménager dans leur nouveau logement après une période d'attente raisonnable, tandis que les constructeurs d'habitations peuvent compter sur un taux de roulement stable de leurs stocks.

Le prix moyen des maisons neuves augmentera de plus de 5 % par année

Le prix moyen des maisons individuelles affichera un taux de croissance d'un peu plus de 5 % en 2006 et en 2007, légèrement inférieur à ceux 8,3 % et de 6,8 % enregistrés respectivement en 2004 et en 2005. La progression des coûts

SASKATOON

DATE DE DIFFUSION : PRINTEMPS 2006

SOMMAIRE :

Marché du neuf 1
La SCHL prévoit que les mises en chantier de maisons individuelles ne subiront qu'un léger ralentissement en 2006, après avoir été vigoureuses tout au long de 2005 et s'être chiffrées à 751. La croissance annuelle du prix moyen des maisons individuelles sera d'un peu plus de 5 % en 2006 et en 2007, on baisse par rapport aux taux de 8,3 % et de 6,8 % enregistrés respectivement en 2004 et en 2005.

Marché de la revente 2
À Saskatoon, le nombre des reventes s'élèvera légèrement en 2006 par rapport à l'année précédente et atteindra 3 400. On peut s'attendre à un nombre comparable de ventes de logements existants en 2007. Le prix moyen s'accroîtra de 7,7 % en 2006 et de 7,1 % en 2007, ce qui le portera à 167 000 $. La SCHL estime que le marché des logements existants de Saskatoon est à un point d'équilibre, acheteurs et vendeurs ayant des chances égales de conclure une transaction à un prix mutuellement acceptable.

Marché locatif 3
La SCHL prévoit que le taux moyen d'inoccupation passera de 5,0 % en octobre 2006 à 4,8 % en octobre 2007. La croissance de l'emploi et du revenu soutiendra la hausse du nombre de migrants et de ménages en 2006 et en 2007, ce qui fera fléchir le taux d'inoccupation moyen. L'augmentation des taux hypothécaires et des prix ne suffira pas à mettre un frein à la propension des locataires à devenir propriétaires-occupants.

Économie 4
La progression de l'emploi, vive en 2005, sera plus modeste en 2006. Toutefois, la SCHL prévoit que les quelque 6 000 personnes qui sont venues s'ajouter au total des personnes occupées en 2005 continueront d'alimenter la demande de logements en 2006.

Résumé des prévisions 5

Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

d'aménagement foncier, des droits, des impôts fonciers et du coût des matériaux contribuera à la hausse des prix. En outre, une proportion croissante de transactions sont conclues à des prix excédant 200 000 $, ce qui fait augmenter le prix moyen. On s'attend à ce que cette tendance se maintienne pendant la période de prévision, mais l'ampleur de la hausse diminuera vraisemblablement à mesure que se raréfiera l'offre d'habitations de prix relativement élevé et que les acheteurs se tourneront vers le marché de la revente et les habitations des villes avoisinant Saskatoon.

Le prix moyen par pied carré, tous types de maisons individuelles confondus, s'établissait à 139,78 $ en fin d'année. Il variait entre 125,35 $, à Hampton Village, et 148,84 $, à Willowgrove, un quartier où l'activité a été intense; il était de 139,19 $ à Arbor Creek et de 146,33 $ à Briarwood.

Le marché des copropriétés se réoriente vers les aînés et les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison

Après avoir chuté de 62 % en 2005, les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) retrouveront un rythme plus soutenu : elles se chiffreront à 700 cette année et resteront à ce niveau l'an prochain (voir graphique 1).

Durant la période allant de 2002 à 2004, plus de 1 100 maisons en rangée ont été mises en chantier à Saskatoon. Compte tenu de leur prix raisonnable, ces maisons sont populaires auprès des accédants à la propriété et des petits investisseurs. La demande dans ce segment du marché est maintenant en bonne partie satisfaite. Nous prévoyons que les constructeurs et les promoteurs concentreront leurs efforts sur la clientèle plus traditionnelle des aînés et des ménages dont les enfants ont quitté le domicile.

Comme il n'y a eu que huit mises en chantier de maisons en rangée dans la RMR de Saskatoon en 2005, ce type d'habitation pèse beaucoup moins dans l'offre de logements neufs. Selon les données les plus récentes, 13 maisons en rangée sont actuellement en construction, et il y a tout lieu de croire qu'elles seront écoulées dès leur achèvement. Nous prévoyons qu'il y aura entre 100 et 160 mises en chantier de ce type de logement par année au cours de la période visée par les prévisions.

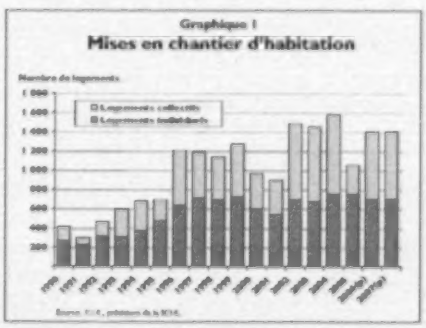
En 2005, 102 jumelés ont été mis en chantier. Au moment de la rédaction du présent rapport, on estime que, sous réserve du maintien d'un taux d'écoulement de six à sept unités par mois, l'offre devrait durer neuf mois. Nous prévoyons un nombre comparable de mises en chantier de jumelés en 2006 et en 2007, ce qui signifie que l'état actuel du marché se maintiendra.

Comme le taux d'écoulement actuel varie entre 15 et 25 unités par mois, l'offre et la demande d'appartements en copropriété sont en équilibre. Selon nos prévisions, le taux d'écoulement se maintiendra cette année et l'an prochain, comme ce fut le cas en 2004 et en 2005. Au milieu de 2005, 419 appartements en copropriété étaient en construction, soit plus qu'à tout autre moment depuis mai 2004, mois où l'on en avait enregistré 464.

Ralentissement de l'activité sur le marché des maisons en rangée

Selon les données de la SCHL, 224 copropriétés en rangée ont été écoulées en 2005. De plus, 54 % des transactions ont été conclues pour une somme comprise entre 100 000 et 119 999 $, et environ 37 %, à un prix allant de 120 000 à 139 999 $, le prix moyen s'établissant à 121 193 $. Comme toutes les futures mises en chantier se feront sur des terrains récemment aménagés, nous prévoyons que les coûts accrus d'aménagement foncier feront monter sensiblement le prix moyen. Il y a eu quelques mises en chantier de copropriétés en rangée dans les villes proche de Saskatoon, les constructeurs d'habitations cherchant à construire des logements à prix relativement peu élevé, car ce sont ceux qui attirent le plus les acheteurs.

Graphique 1
Mises en chantier d'habitation



L'an dernier, 203 appartements en copropriété ont été écoulés, dont environ 72 % se sont vendus entre 140 000 et 199 999 $. Ces logements sont situés dans des immeubles dotés d'ascenseurs et d'un stationnement souterrain, et la plupart offrent des caractéristiques esthétiques modernes, des planchers en béton garantissant l'insonorisation, des pièces communes et des suites pour invités. Nous prévoyons que ces copropriétés gagneront en popularité en raison du vieillissement croissant de la population.

MARCHÉ DE LA REVENTE

Le volume des ventes augmentera en 2006 et demeurera constant en 2007

Cette année, le volume des ventes progressera légèrement sur le marché des logements existants de Saskatoon, pour se chiffrer à 3 400. Il se situera à un niveau comparable en 2007 (voir graphique 2). De plus, on peut s'attendre à une escalade des prix des logements neufs et une hausse des inscriptions dans les quartiers recherchés, car les acheteurs de copropriété et les propriétaires qui souhaitent passer à un logement d'un cran supérieur mettront leur logement en vente. Cette tendance aura pour effet d'encourager certains acheteurs à revenir au marché de l'existant.

Dans l'ensemble, le nombre de nouvelles inscriptions diminuera quelque peu en 2006 mais restera stable en 2007. Les propriétaires

désirant vendre leur logement pour en acquérir un de catégorie supérieure feront croître les inscriptions. Par contre, le repli attendu de l'émigration exercera de légères pressions à la baisse sur le nombre d'inscriptions. À la fin de 2005, le nombre d'inscriptions de maisons individuelles était supérieur de 6,4 % à celui observé un an plus tôt.

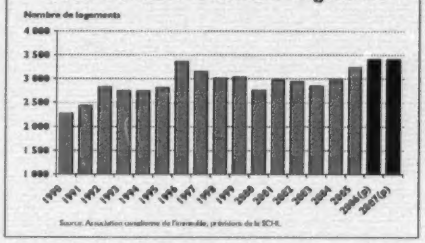
Fin 2005, le rapport ventes-inscriptions courantes corrigé des variations saisonnières était de 30,5 %, affichant une faible hausse par rapport au rapport de 28,2 % enregistré douze mois auparavant. Compte tenu du nombre désaisonnalisé d'inscriptions courantes et de ventes mensuelles, le nombre d'inscriptions pouvait suffire pour répondre à la demande pendant trois mois, une modeste variation par rapport à décembre 2004.

Selon les données de la chambre immobilière de Saskatoon, à la fin de 2005, il fallait compter en moyenne 38 jours entre l'inscription et la vente d'une maison individuelle, soit 8,6 % de plus que la moyenne de 35 jours enregistrée un an plus tôt. Les données désaisonnalisées laissent entendre que la durée d'inscription moyenne évolue à la hausse. Le nombre désaisonnalisé de jours entre l'inscription et la vente affichait une progression de 12 % en décembre 2005 par rapport au même mois en 2004. Cela ne signifie pas nécessairement que le marché soit moins animé, puisque les données de la chambre immobilière confirment que, dans le cas des ventes de logements conclues à des prix relativement élevés (dont la part s'est accrue), la durée d'inscription est généralement plus longue que dans le cas des logements de prix plus modeste.

Le prix moyen de revente montera de 7,7 % en 2006 et de 7,1 % en 2007

La SCHL prévoit que le prix moyen s'élèvera de 7,7 % et atteindra 167 000 $ cette année, puis qu'il progressera de 7,1 % l'an prochain. Cette tendance à la hausse sera attribuable à un alourdissement du prix repère réel et à un accroissement de la proportion des ventes conclues dans les fourchettes de prix supérieures.

Graphique 2
Marché de la revente – Nombre annuel de ventes de logements



Source: Association canadienne de l'immeuble, prévisions de la SCHL

À 9,2 %, l'augmentation du prix moyen en 2005 est la plus importante enregistrée depuis 1997, année où elle s'est chiffrée à 11,5 %. La valeur en dollars des ventes de propriétés s'est accrue de 18,2 % en 2005 - la plus forte progression annuelle à se produire depuis celle de 28,2 % observée en 1996.

Si l'on examine, par fourchettes de prix, les ventes de propriétés résidentielles existantes conclues en 2005, on observe une hausse de 52,3 % des transactions de 160 000 $ et plus. La part du marché occupée par les logements de cette gamme de prix est passée de seulement environ 23,3 %, en 2004, à 32 %, en 2005.

La SCHL considère que le marché de l'existant de Saskatoon présente les caractéristiques d'un marché équilibré, sur lequel vendeurs et acheteurs peuvent conclure une vente à un prix mutuellement acceptable.

Les frais de possession d'une habitation grimperont en 2006 et en 2007

La SCHL a estimé les mensualités hypothécaires (principal et intérêts) relatives à un emprunt hypothécaire contracté pour un logement existant vendu au prix moyen, en se fondant sur le niveau où devrait se situer le taux à cinq ans en 2006 et en 2007, selon les prévisions.

Les résultats de notre analyse indiquent que les mensualités (principal et intérêts) seront d'à peu près 950 $ en 2006 et qu'elles s'accroîtront de 8,6 % pour s'établir à environ 1 032 $ en 2007.

MARCHÉ LOCATIF

Le taux d'inoccupation moyen augmentera légèrement en 2006 puis fléchira quelque peu l'année suivante

La SCHL prévoit que le taux d'inoccupation moyen s'élèvera à 5,0 % en octobre 2006, puis descendra à 4,8 % un an plus tard. Les gains réalisés aux chapitres de l'emploi et de la rémunération favoriseront l'immigration et la croissance du nombre des ménages en 2006 et en 2007, ce qui exercera des pressions à la baisse sur le taux d'inoccupation moyen.

La montée des taux hypothécaires et des prix ne freinera pas entièrement la propension des locataires à accéder à la propriété. Le retour sur le marché d'ensembles de logements qui sont en train d'être rénovés sera un autre facteur qui favorisera une hausse du taux d'inoccupation moyen. Dans le Sud-Ouest, les pourcentages de logements vacants sont demeurés élevés, et les immeubles qu'on rénove à l'heure actuelle seront vraisemblablement inoccupés, attendant d'être loués, au moment de la prochaine Enquête. Cela ajoutera aux pressions à la hausse que subira le taux d'inoccupation moyen.

La capacité de majorer les loyers est limitée par l'abondance de l'offre

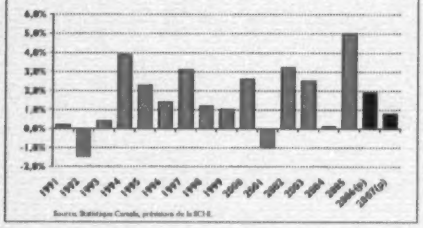
La concurrence que subira le marché locatif en raison du nombre élevé de logements à louer et de l'offre d'habitations existantes relativement bon marché limitera les augmentations de loyers en 2006 et en 2007. Les coûts d'exploitation et d'entretien montent dans toutes les catégories de logements locatifs, mais la capacité de majorer les loyers et l'ampleur des hausses seront fonction du revenu des ménages dans chaque quartier.

PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES

L'emploi croîtra plus modérément en 2006 et en 2007

Après avoir été très vive en 2005, la croissance de l'emploi ralentira en 2006. Cependant, d'après la SCHL, l'augmentation du nombre moyen de personnes occupées, qui a été de près de 6 000 en 2005, continuera d'alimenter la demande d'habitations en 2006. Selon nos prévisions, le nombre moyen de personnes occupées s'accroîtra de 2 450 en 2006 et de 1 000 en 2007, ce qui raffermira la demande de logements (voir graphique 3).

Graphique 3
Variation du nombre moyen d'emplois



Les gains en matière d'emploi sont concentrés dans le groupe des 25 à 44 ans et constitués surtout d'emplois à plein temps. Compte tenu de ces deux données, il y a lieu de croire que la croissance de l'emploi avantagera surtout le marché des logements pour propriétaire-occupant, cette catégorie d'âge et de revenu étant celle où le taux de propriétaires-occupants est le plus élevé.

Les gains en matière d'emploi réalisés en 2005 sont pour une bonne part attribuables au secteur de la production de biens, qui englobe notamment les mines et la fabrication. On a également enregistré des gains considérables dans le secteur des services, notamment les branches du commerce, des soins de santé, des services d'enseignement et des administrations publiques.

L'accroissement de la rémunération hebdomadaire moyenne témoigne de l'expansion du revenu et favorise l'intensification de la demande de logements; il s'est chiffré à 7,8 % en 2005. L'augmentation n'a été que de 3,7 % dans le secteur des biens mais a atteint 8,4 % dans celui des services.

Il se peut également que la progression de la rémunération hebdomadaire soit attribuable à une pénurie croissante de travailleurs : les employeurs, parce qu'ils disposent d'un moins grand nombre de travailleurs, doivent demander à ces derniers de travailler de longues heures pour maintenir le rythme de production. En 2005, parmi toutes les RMR du pays, celle de Saskatoon s'est d'ailleurs classée au cinquième rang pour ce qui est du taux d'activité et au quatrième pour ce qui est du taux d'emploi, ce qui confirme une pénurie de travailleurs qualifiés.

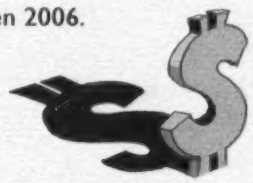
Bas taux de chômage dans le secteur de la construction

Dans le secteur de la construction, la progression moyenne de l'emploi a été modeste en 2005 et la rémunération hebdomadaire moyenne a diminué, mais les signes de pénurie de travailleurs qualifiés sont bien présents. Le taux moyen d'activité dans la construction s'est établi à 91 % en 2005, un niveau très près du sommet de 92 % atteint en 2002 et dépassant de beaucoup la moyenne de l'ensemble des autres secteurs. Le nombre de travailleurs qualifiés de la construction en chômage n'a jamais été aussi bas - il se situe à 500 - et il se maintient à ce niveau depuis trois ans.

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DES TAUX HYPOTHÉCAIRES

En 2006, le cycle de resserrement de la politique monétaire se poursuivra à un rythme modéré aux ÉtatsUnis et au Canada. Dans ces deux pays, les taux d'intérêt à court terme et à long terme devraient augmenter d'entre 25 et 50 centièmes de point d'ici la fin de 2006.

Les taux hypothécaires au Canada, qui restent bas par comparaison aux normes historiques, devraient évoluer à la hausse cette année. Selon les prévisions, les taux hypothécaires à un an et à cinq ans se chiffreront dans des fourchettes allant respectivement de 5,75 à 6,75 % et de 6,25 à 7,25 % en 2006.



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement de Saskatoon
printemps 2006

	2003	2004	Var.en%	2005	Var.en%	2006(p)	Var.en%	2007(p)	Var.en%
MARCHÉ DE LA REVENTE									
Inscriptions courantes S.I.A®(1) (moy.ann.)	365	391	7,1%	409	4,6%	395	-3,4%	391	-1,0%
Ventes S.I.A® total	2 848	2 999	5,3%	3 246	8,2%	3 400	4,7%	3 400	0,0%
Prix S.I.A® moyenne ($)	125 191 $	132 549 $	5,9%	144 787 $	9,2%	156 000 $	7,7%	167 000 $	7,1%
MARCHÉ DU NEUF									
Mises en chantier									
Total	1 455	1 578	8,5%	1 062	-32,7%	1 400	31,8%	1 400	0,0%
Logements individuels	676	753	11,4%	751	-0,3%	700	-6,8%	700	0,0%
Logements collectifs	779	825	5,9%	311	-62,3%	700	125,1%	700	0,0%
Prix moyen des logements neufs									
Logements individuels	184 610 $	199 877 $	8,3%	213 464 $	6,8%	225 000 $	5,4%	236 500 $	5,1%
MARCHÉ LOCATIF									
Taux d'inoccupation (oct) - en pourcentage	4,5	6,3		4,6		5,0		4,8	
Loyer moyen, log. de 2 ch. (var.annuelle en %)	1,6	0,7		0,0		1,7		1,7	
SURVOL DE L'ÉCONOMIE									
Taux hypothécaires (1 ans)	4,84	4,59		5,06		6,27		6,41	
Taux hypothécaires (5 ans)	6,39	6,23		5,99		6,78		6,93	
Personnes occupeés	120 430	120 570	0,1%	126 550	5,0%	129 000	1,9%	130 000	0,8%
Croissance de l'emploi (nombre d'emplois)		140		5 980		2 450		1 000	
Solde migratoire (année de recensement)	-37	631		659		500		500	

Source: SCHL, Statistique Canada, Chambre immobilière d'Edmonton, Prévisions de la SCHL

1 Service inter-agences (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au **www.schl.ca**

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le **www.schl.ca/marchedelhabitation**

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au **www.schl.ca/marchedelhabitation**

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

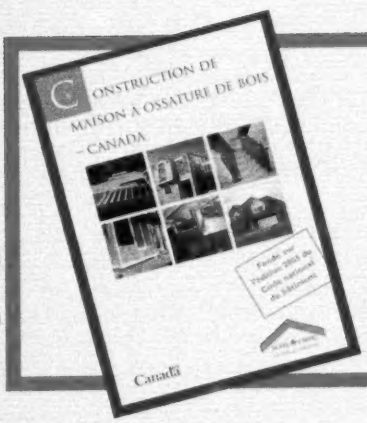
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du *Code national du bâtiment du Canada* 2005 en matière de construction résidentielle. De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains. **Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642**

64353_2006_M03